

Số: /SXD-CPXD
V/v miễn giấy phép xây dựng và
công tác quản lý trật tự xây dựng
theo quy định pháp luật

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu

Ngày 12/6/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 140/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và Nghị định số 144/2025/NĐ-CP quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, các Nghị định trên có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025.

Ngày 27/6/2025, Quốc hội ban hành Luật Đường sắt số 95/2025/QH15, trong đó tại khoản 1 Điều 56 có sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều, khoản, điểm của Luật Xây dựng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2025.

Ngày 07/7/2025, Bộ Xây dựng có Công văn số 6386/BXD-KTQLXD hướng dẫn thực hiện một số quy định mới trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

Căn cứ các quy định tại các văn bản pháp luật nêu trên và triển khai nội dung hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Công văn số 6386/BXD-KTQLXD ngày 07/7/2025, Sở Xây dựng thông báo một số nội dung như sau:

1. Về việc miễn giấy phép xây dựng

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng (có hiệu lực từ ngày 01/7/2025): Miễn giấy phép xây dựng đối với “*Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*”;

Chủ đầu tư xây dựng công trình có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý theo quy định tại điểm k khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 60/2020/QH14.

Chủ đầu tư có trách nhiệm tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ: “*Kiểm tra các **điều kiện khởi công công trình xây dựng** theo quy định tại Điều 107 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14¹. Thực hiện việc*

¹ 1. Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện sau:

- a) Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng;
- b) Có giấy phép xây dựng đối với công trình phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật này;
- c) Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt;

thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; mẫu thông báo khởi công được quy định tại Phụ lục V Nghị định này. Trường hợp công trình thuộc đối tượng thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định này thì thông báo khởi công phải được gửi đồng thời tới cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp".

Ngoài ra, Chủ đầu tư cần tuân thủ các quy định pháp luật liên quan về đất đai, phòng cháy chữa cháy, môi trường... khi xây dựng công trình (theo quy định tại Điều 5², Điều 31 Luật Đất đai số 31/2024/QH15; khoản 3 Điều 17³ Luật Phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15; điểm b khoản 6 Điều 49⁴ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14,...).

2. Qua rà soát, Sở Xây dựng cung cấp danh mục các công trình, dự án tại thành phố Đà Nẵng thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng (Giai đoạn 1) như sau:

a) Danh mục các công trình, dự án đã đáp ứng điều kiện miễn Giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật theo Phụ lục 1 đính kèm (Chủ đầu tư đáp ứng các yêu cầu tại mục 1, đã thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, phòng cháy chữa cháy, môi trường và các thủ tục có liên quan).

b) Danh mục các công trình, dự án thuộc đối tượng miễn Giấy phép xây dựng theo Phụ lục 2 đính kèm (Chưa thực hiện rà soát các thủ tục có liên quan theo yêu cầu tại mục 1).

3. Đề nghị Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu

- Tổ chức niêm yết công khai danh mục các dự án trên địa giới hành chính mình quản lý (theo phụ lục đính kèm) đã đủ điều kiện miễn Giấy phép xây dựng, các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định; hướng dẫn cá nhân/tổ chức

d) Chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng với nhà thầu thực hiện các hoạt động xây dựng liên quan đến công trình được khởi công theo quy định của pháp luật;

đ) Có biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng;

e) Chủ đầu tư đã gửi thông báo về ngày khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc.

² Điều 5. Nguyên tắc sử dụng đất

1. Đúng mục đích sử dụng đất.

2. Bền vững, tiết kiệm, có hiệu quả đối với đất đai và tài nguyên trên bề mặt, trong lòng đất.

3. Bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, không được lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất.

4. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; **không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh.**

³ 3. Chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình, chủ phương tiện giao thông **chỉ được tổ chức thi công xây dựng, cải tạo công trình, hạng mục công trình** và sản xuất, lắp ráp, đóng mới, hoàn cải phương tiện giao thông thuộc diện phải thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy **khi có văn bản thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan quản lý chuyên ngành.**

⁴ b) **Dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 1 Điều này nhưng không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường phải đăng ký môi trường** trước khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc **trước khi xả chất thải ra môi trường đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;**

tuân thủ quy hoạch được duyệt (quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị) và tuân thủ các quy định pháp luật về khởi công xây dựng khi tiếp nhận Thông báo thời điểm khởi công xây dựng.

- Thực hiện các quy định về quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 67 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại khoản 8, 9 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP và khoản 8 Điều 7 Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ. Có biện pháp kiểm soát việc thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư về việc thực hiện thông báo khởi công công trình theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng, thi công xây dựng công trình và bảo trì công trình xây dựng.

- Thực hiện nghiêm túc Công văn số 4271/UBND-SXD ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng liên quan đến việc chuyển tiếp công tác quản lý trật tự xây dựng trong quá trình sắp xếp, tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

4. Đề nghị các cá nhân, tổ chức liên quan

- Sở Xây dựng đề nghị các cá nhân, tổ chức tại Phụ lục 2 (Chủ đầu tư của các công trình, dự án thuộc đối tượng miễn Giấy phép xây dựng nhưng chưa rà soát các thủ tục có liên quan theo yêu cầu tại mục 1) thực hiện các thủ tục để bảo đảm điều kiện khởi công công trình theo khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14, gửi kết quả rà soát về Sở Xây dựng để làm cơ sở theo dõi, quản lý, thời hạn thực hiện trước ngày **31/7/2025**.

- Có giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Thiết kế và xây dựng nhà ở riêng lẻ theo đúng các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch tại báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và tại quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định.

- Gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định (kèm bản sao có chứng thực giấy tờ hợp pháp về đất đai) đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương (Ủy ban nhân dân cấp xã⁵) trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc để thực hiện quản lý.

5. Về kế hoạch triển khai các giai đoạn tiếp theo tại Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu, Sở Xây dựng sẽ khẩn trương phối hợp với các đơn vị có liên quan tiếp tục rà soát pháp lý, tham mưu UBND thành phố ban hành các văn bản phân cấp, ủy quyền, hướng dẫn.

6. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh đề nghị

⁵ Gửi đồng thời cho Sở Xây dựng đối với các công trình thuộc đối tượng thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

các đơn vị có liên quan liên hệ Sở Xây dựng (thông qua Phòng Cấp phép xây dựng, số điện thoại 02363.822106) để được hỗ trợ, hướng dẫn.

Sở Xây dựng có ý kiến với nội dung nêu trên, kính chuyển Ủy ban nhân dân các phường, xã và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Sở NN&MT (để p/h);
- Các phòng thuộc Sở (để biết);
- Các Chủ đầu tư tại Phụ lục 2 (để t/h);
- Website Sở (để đăng tin);
- Lưu: VT, CPXD (Quang, Tuấn, Toàn).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đinh Thế Vinh